

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجموعه قوانین
اخبار

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی
تایید ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

به همراه

آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی
معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
به موجب تفویض اختیار رئیس قوه قضائیه

و زیرنویس های تنقیحی



کاری از گروه پژوهشی و گردآوری پایگاه خبری اختیار
سیاوش هوشیار



دفتر دادبازار

www.dadbazar.com

چاپ اول - تهران ۱۴۰۳



فهرست

- ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
- ۳۲ آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
- ۳۲ فصل اول - اصطلاحات و اختصارات
- فصل دوم - نحوه ارتباط دلالت معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش‌نویس قرارداد و تقسیم اسناد
- ۳۳
- ۳۶ فصل سوم - نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه
- ۴۰ فصل چهارم - نحوه انتقال وجوه مرتبط با قرارداد و فسخ هوشمند قرارداد
- ۴۴ فصل پنجم - سایر مقررات



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی

تایید ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- یک سال پس از راه اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعوای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوای استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوای اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ‌یک از دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی،

قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط موردنظر آن‌ها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱^۲ (ارزش معاملاتی) می‌باشد.

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به‌موجب آیین‌نامه‌ای^۳

۲. تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱: «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی‌ربط به تصویب هیئت‌وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی‌ربط افزایش نیافته باشد.»

۳. آیین‌نامه ماده (۳) «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ را در صفحه ۲۶ ببینید.

تبصره ۷- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی^{۱۱} و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی^{۱۲}، بلامانع

۱۱. بند (ج) ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴: «دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف- ...

ج (اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱) - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصلاً حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند.»
 ۱۲. تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصلاً حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی مفصلاً حساب را ارسال یا میزان بدهی مالک را به دفترخانه اعلام دارد.

مالک ملزم است عوارض تعیین شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراض داشته باشد مبلغ تعیین شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید

آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

فصل اول- اصطلاحات و اختصارات

ماده ۱- اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این آیین‌نامه در معانی زیر به کار می‌رود:

الف- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی؛

ب- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

پ- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد که توسط سازمان ایجاد شده است و اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش‌نویس‌های قرارداد موضوع ماده (۳) قانون در آن درج می‌شود؛

ت- دفاتر اسناد رسمی: واحدهای وابسته به قوه قضاییه موضوع ماده (۱) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛^{۱۶}

ث- دلالات معاملات املاک: شامل مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالتی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص،

۱۶. ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵: «دفترخانه اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. سازمان و وظایف دفترخانه تابع قوانین و نظامات راجع به آن است.»

ماده ۲۴- در قراردادهای یکسان معوض از قبیل بیع، صلح و اجاره حسب مورد در صورت اعمال حق فسخ مطابق سازوکار ذکر شده در ماده قبل، انتقال‌دهنده موضوع قرارداد می‌تواند ظرف حداکثر ۱۵ روز پس از ثبت فسخ، تقاضای استرداد آن را در سامانه ثبت کند. سازمان موظف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با ثبت درخواست بر اساس این ماده، ابلاغیه‌ای برای متصرف از طریق سامانه ابلاغ قضایی ارسال شود و پس از ده روز از تاریخ ابلاغ، دستور استرداد به صورت خودکار صادر گردد. دستور صادره توسط سامانه در حکم سند لازم الاجراست.

متصرف می‌تواند در مهلت ده‌روزه تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی‌صلاح درخواست نماید. در صورت صدور دستور توقف عملیات اجرایی، متصرف مکلف است ظرف یک ماه نسبت به طرح دعوای اعلام بطلان فسخ اقدام نماید. در صورت صدور حکم دایر بر بطلان فسخ، عملیات اجرایی اعاده و مراتب در دفتر الکترونیک املاک منعکس می‌شود. در صورتی که در مهلت ده‌روزه دستور توقف به اداره ثبت واصل نشود یا در مهلت یک ماه گواهی طرح دعوا به اداره ثبت ارائه نشود یا دعوا رد شود، دستور استرداد صادره توسط سامانه، لازم‌الاجرا شده و از طریق دوایر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳^{۱۷} پس از

۱۷. تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳/۲/۱۰: «در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره بدون اخذ سرقتی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال